



25 Jul  
2018

Geschäftsmodell "Fair Wohnen"

## „Urbanes Gebiet“: Altoberbürgermeisterin kritisiert „sehr großes Entgegenkommen“ für Investor

Von Stefan Aigner in Nachrichten

i

Den Bebauungsplan für das erste „Urbane Gebiet“ Regensburgs haben die Stadträte am Dienstag mehrheitlich auf den Weg gebracht. Allerdings gab es deutliche Kritik am Vorgehen der Stadtverwaltung. SPD-Stadträtin Christa Meier zeigt sich verwundert darüber, wie weit die Verwaltung dem „Immobilien Zentrum Regensburg“ entgegengekommen ist und geht damit auch auf Konfrontation zu Bürgermeisterin Gertrud Maltz-Schwarzfischer.



*Christa Meier kritisiert, dass man dem IZ bei dem Bahnareal Kirchmeierstraße sehr großzügig entgegengekommen sei. Bürgermeisterin Maltz-Schwarzfischer musste die Verwaltung verteidigen – nicht immer überzeugend. Fotos: Archiv/ Stadt Regensburg/ Staudinger*

Ungetrübte Begeisterung für das erste „Urbane Gebiet“, über das der Stadtrat entscheiden darf, gab es am Dienstag nur bei Grünen und FDP. Stadtrat Walter Erhard bezeichnete den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans für das bisherige Bahnareal an der Kirchmeierstraße als „ganz erfreuliche Geschichte“, zumal dort „100 Prozent sozialer Wohnungsbau“ entstehe und Gabriele Opitz findet das Ganze „wirklich schön“. Ansonsten gibt es zu dem Bauvorhaben des „Immobilien Zentrum Regensburg“ aber deutlich kritischere Stimmen, die bis hinein in die SPD reichen.

**Wie berichtet, will das IZ auf dem 2,2 Hektar großen Areal ausweislich des derzeit vorliegenden Wettbewerbsergebnisses drei „Wohnhöfe“ und einen „Bürohof“ mit bis zu sieben Stockwerken errichten.** Es ist die erste Fläche, die von der Stadtverwaltung im Rahmen der neuen baurechtlichen Kategorie „Urbanes Gebiet“ geprüft und vergleichsweise rasch für gut befunden wurde. Auf einer Geschossfläche von 23.500 Quadratmetern sollen zwischen „mindestens 300“ (städtisches Planungsreferat) und „bis zu 400“ (IZ) Wohnungen entstehen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße läge demnach in etwa zwischen 45 und 60 Quadratmetern Wohnfläche. Sämtliche Wohnungen sollen öffentlich gefördert gebaut werden – 20 Prozent für die beiden unteren Stufen der „Einkommensorientierten Förderung“ (EOF) I und II, 80 Prozent für EOF III, unter die die meisten Normalverdiener fallen (eine Aufstellung in der unten abgebildeten Tabelle).

| 2012 bis 2018                                              |                                |          |          |          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|----------|----------|
|                                                            | Einkommensstufe                | I        | II       | III      |
| <b>Einkommensgrenzen</b>                                   | Einpersonenhaushalt            | 12.000 € | 15.600 € | 19.000 € |
|                                                            | Zweipersonenhaushalt           | 18.000 € | 23.400 € | 29.000 € |
|                                                            | jede weitere                   | 4.100 €  | 5.300 €  | 6.500 €  |
|                                                            | zuz gl. jedes Kind             | 500 €    | 750 €    | 1.000 €  |
| <b>entspricht gerundet einem Bruttojahreseinkommen von</b> | Einpersonenhaushalt            | 18.100 € | 23.300 € | 28.100 € |
|                                                            | Zweipersonenhaushalt           | 26.700 € | 34.400 € | 42.400 € |
|                                                            | Alleinerziehende(-r) m. 1 Kind | 27.400 € | 35.500 € | 43.900 € |
|                                                            | Paar m. 1 Kind                 | 33.300 € | 43.100 € | 53.100 € |
|                                                            | Paar m. 2 Kindern              | 39.900 € | 51.700 € | 63.900 € |
|                                                            | Paar m. 3 Kindern              | 46.400 € | 60.400 € | 74.600 € |

| seit 01.05.2018                                            |                                |          |          |          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|----------|----------|
|                                                            | Einkommensstufe                | I        | II       | III      |
| <b>Einkommensgrenzen</b>                                   | Einpersonenhaushalt            | 14.000 € | 18.300 € | 22.600 € |
|                                                            | Zweipersonenhaushalt           | 22.000 € | 28.250 € | 34.500 € |
|                                                            | jede weitere                   | 4.000 €  | 6.250 €  | 8.500 €  |
|                                                            | zuz gl. jedes Kind             | 1.000 €  | 1.750 €  | 2.500 €  |
| <b>entspricht gerundet einem Bruttojahreseinkommen von</b> | Einpersonenhaushalt            | 21.000 € | 27.100 € | 33.200 € |
|                                                            | Zweipersonenhaushalt           | 32.400 € | 41.400 € | 50.200 € |
|                                                            | Alleinerziehende(-r) m. 1 Kind | 33.900 € | 43.900 € | 53.800 € |
|                                                            | Paar m. 1 Kind                 | 39.600 € | 52.800 € | 66.000 € |
|                                                            | Paar m. 2 Kindern              | 46.700 € | 64.200 € | 81.700 € |
|                                                            | Paar m. 3 Kindern              | 53.900 € | 75.600 € | 97.400 € |

Einkommensorientierte Förderung: eine Übersicht der Regensburger Stadtverwaltung.

## „Ein Investor, der sicher nichts mit sozial am Hut hat.“

Erhards Aussage, dass auf der Fläche sozialer Wohnungsbau entstehen werde, bezeichnet Stadtrat Richard Spieß (Linke) als „die Übertreibung schlechthin“. Tatsächlich handle es sich hier wieder einmal um eine Umverteilung von unten nach oben. „Gewinne eines Investors, der mit Sicherheit nichts mit sozial am Hut hat, werden über Steuergelder finanziert.“



Richard Spieß: „Stadt hätte selber kaufen sollen.“ Foto: Archiv/ Stadt Regensburg

Hintergrund von Spieß' Kritik ist unter anderem ein Webfehler in der bayerischen Wohnbauförderung, den auch der Mieterbund schon seit längerem bemängelt und über den wir gestern bereits berichtet haben. Trotz staatlicher Förderung des Baus über zinsgünstige Darlehen orientiert sich die Erstvermietungsmiete, die ein Investor verlangen darf, an der „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Dem Mieter wird, je nach Einkommensstufe, anschließend ein staatlichen Zuschuss gewährt, um die Differenz zwischen der so festgelegten Erstvermietungsmiete und der für ihn „zumutbaren Miete“ auszugleichen.

## Mieterhöhungen wie bei frei finanzierten Wohnungen

In Regensburg liegt die zumutbare Miete für die unterste Einkommensstufe EOF I bei rund sechs, EOF II bei sieben und EOF III bei acht Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Die Mieten dürfen allerdings anschließend vom Vermieter so erhöht werden wie bei freifinanzierten Wohnungen. Diese Erhöhungen muss der Mieter selbst tragen, die Zuschüsse für ihn erhöhen sich nicht.

Weitaus sinnvoller wäre es angesichts dessen gewesen, wenn die Stadt das Areal selbst gekauft hätte, so Stadtrat Spieß, „anstatt das ewig Gleiche zu tun, nämlich nichts“.

## „Stadt wäre nicht zur Umwandlung in ein Baugebiet verpflichtet gewesen.“

Wie hoch die tatsächlichen Erstvermietungsrenten des IZ für die EOF-Wohnungen auf dem Kirchmeier-Areal ausfallen werden, ist bislang noch unklar. Auf dem Areal der Nibelungenkaserne wurden sie für die Wohnungen der Stadtbau und des Bauteams Tretzel auf 8,30 Euro festgesetzt. Und an diesem Punkt hakt Altoberbürgermeisterin Christa Meier (SPD) am Dienstag ein.



*Hier will das Immobilien Zentrum Regensburg das erste „Urbane Gebiet“ Regensburgs errichten.*

Tretzel und der Stadtbau habe man auf dem Nibelungenareal auferlegt, 50 Prozent EOF-Wohnungen der Stufen I und II zu bauen, so Meier. Zusätzlich habe man hohe Baustandards ausverhandelt. Die Stadtbau baue die Wohnungen mit Energiestandard KfW 70, Tretzel sogar KfW 40 – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Nebenkosten für die Mieter. Wenn die Stadt jetzt eine frühere Bahnfläche in ein Wohnbaugbiet mit weitaus größerer Höhenentwicklung umwandle als dies auf dem Nibelungenareal der Fall ist, und dann nur 20 Prozent der Wohnungen für die unteren Einkommensstufen gebaut würden, dann sei das schon ein „sehr großes Entgegenkommen“, so Meier. Angesichts der Tatsache, dass die Stadt nicht zu einer Umwandlung verpflichtet gewesen sei, hätte man sicher besser verhandeln können, so die SPD-Politikerin.

## **Nibelungenkaserne: Höhere Quoten und Energiestandards**

Meiers Frage zu den geplanten Energiestandards auf dem Kirchmeier-Areal vermag die Verwaltung am Dienstag nicht zu beantworten. Dazu sei das Verfahren noch nicht weit genug fortgeschritten. Zumindest einen Anhaltspunkt, dass es keinesfalls energiesparende KfW 40-Wohnungen sein dürften, hat das „Immobilien Zentrum Regensburg“ aber in der Vergangenheit bereits gegeben, als es die Pläne für das Gebiet bei verschiedenen Gelegenheiten unter dem Schlagwort „Fair Wohnen“ angepriesen hat.

**Wie berichtet, hat das IZ dieses relativ neue Geschäftsfeld zunächst im Juni 2017 exklusiv beim „Runden Tisch der Wohnungswirtschaft“ den Zuständigen bei der Regensburger Stadtverwaltung präsentiert, die in Person von Planungsreferentin Christine Schimpfermann diese Idee kurz zuvor bereits in eine Stadtratsvorlage aufgenommen hatte und die konstruktive Zusammenarbeit mit dem IZ lobte.**



Brandlberg, Marinaforum, Unterer Wöhrd, Dechbettener Straße, „Fair Wohnen“, Urbanes Gebiet: Immer wieder erweist sich das „Immobilien Zentrum Regensburg“ als Liebling der Stadtverwaltung.

Eine flankierend gegründete „Fair Wohnen GmbH“ der IZ-Gruppe hat ausdrücklich den Geschäftszweck der „Errichtung von Wohn- und Gewerbebauten unter Anwendung zielgruppenorientierter Wohnraumversorgungskonzepte und industrieller Fertigungsmethoden“. Etwas deutlicher drückt es der frühere IZ-Vorstand Wolfgang Herzog in einem Bericht der „Immobilienzeitung“ vom Dezember 2017 aus, der sich insbesondere mit einer „Fair Wohnen“-Bebauung auf dem Kirchmeier-Areal befasst:

*„Um Wohnungen bezahlbar zu bauen, setzt das Immobilien Zentrum auf eine Modulbauweise. Wir wollen die serielle Fertigung vorantreiben“, so Herzog.“*

## Kann die Stadt nicht selber kaufen?

Bürgermeisterin Gertrud Maltz-Schwarzfischer weist in der Sitzung sämtliche Kritikpunkte, die neben Spieß und Meier auch Benedikt Suttner (ÖDP) angebracht hat, im Namen der Verwaltung zurück. Die Stadt könne keine Bahnflächen kaufen, so lange diese immer noch zum Höchstgebot verkauft würden. Insbesondere sozialer Wohnungsbau sei dann irgendwann nicht mehr darstellbar.



Die Gelände des früheren BOSCH-Marktes kaufte die Stadt für 4,4 Millionen Euro. Fotos: Archiv/ as

Ein Sicht der Dinge, die man zumindest insofern in Frage stellen darf, wenn man bedenkt, wie viel die Stadt Regensburg

zuletzt für eine Fläche im Stadtosten – das Gelände des früheren Bosch-Marktes – ausgegeben hat. **830 Euro pro Quadratmeter wurden damals für das Areal bezahlt, auf dem – dem bisherigen Bekunden nach – öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden sollen.**

## Diskussion über Wohnungsbau im luftleeren Raum

Auch die Kritik, dass die Stadt nicht besser verhandelt und nun nur 20 Prozent EOF-Wohnungen für die unteren Einkommensschichten gebaut werden sollen, teilt Maltz-Schwarzfischer nicht. In der politischen Diskussion habe es schließlich immer öfter die Forderung nach Wohnungen für „ganz normal Verdienende“, die zum großen Teil unter EOF III fielen, gegeben. Tatsächlich war es anfänglich vor allem die CSU, die diese Forderung nach mehr EOF III-Wohnungen in die Diskussion eingebracht hatte – gegen den anfänglichen Widerstand der Verwaltung, die dies erst seit kurzem für sinnvoll erachtet. Die CSU-Stadträte selbst melden sich am Dienstag nicht zu Wort und stimmen der Vorlage am Ende zu.

Bezeichnend bei all dieser Diskussion darüber, ob man nun Wohnungen für Berechtigte der Stufen I, II oder III braucht: Sie bewegt sich bislang im luftleeren Raum. Eine Aufstellung darüber, welchen Einkommensstufen die rund 2.000 Betroffenen angehören, die auf eine öffentlich geförderte Wohnung warten, wurde dem Stadtrat bislang nicht vorgelegt. Das Kirchmeier-Areal ist nun das erste Baugebiet, auf dem der Forderung nach EOF III-Wohnungen in derart großem Umfang nachgegeben und diesem Sinneswandel innerhalb des Planungsreferats mit 80 Prozent EOF III Rechnung getragen wird.

## Das IZ weiß 2017 schon mehr als die Stadträte am Dienstag erfahren

Laut dem bereits erwähnten Bericht in der „Immobilienzeitung“ will das IZ diese 80 Prozent als eine Art Werkwohnungen mit Belegungsrechten für Unternehmen vermarkten. Arbeitstitel „Fair Wohnen Worx“. Damit wusste das Unternehmen bereits 2017 weitaus genauer darüber Bescheid, was aus den Wohnungen auf dem Areal werden soll und wie sie gebaut und vermarktet werden als die Stadträte, die am Dienstag die Aufstellung des Bebauungsplans mehrheitlich auf den Weg brachten. Gegenstimmen kamen von der ÖDP und den Linken.

i

Tags: [Immobilien Zentrum](#) [Planungsausschuss](#) [Stadtplanung](#) [Stadtrat](#) [Stadtratssitzung](#)

[Trackback](#) von deiner Website.

## Bitte unterstützen Sie eine unabhängige Berichterstattung in Regensburg.



Verein zur Förderung der Meinungs- und Informationsvielfalt e.V.

IBAN: DE14750900000000063363

BIC: GENODEF1R01

## Kommentare (6)

Mr. T

25. Juli 2018 um 19:28 | #

Ich find's gut, dass die Subventionierung der großen Immobilienentwickler nun von der Allgemeinheit geleistet wird, und nicht nur auf den Schuktern der einzelnen Mieter lastet. Die enormen Gewinne kommen ja – wenn auch über Umwege – am Ende wieder der Allgemeinheit zu Gute. Egal, ob sie die führenden Köpfe selber verbraten, an die Entscheider weitergeben oder deren Wahlkämpfe finanzieren. Da leben auch wieder viele Leute davon.

Ludwig Paulik

25. Juli 2018 um 20:58 | #

Seid 20 Jahren bemühen sich verschiedene Bauträger die Wohnung unters Volk zu bringen. Die GscheidhaferIn die ständig gegen unsere Immobosse maulen, sollen doch endlich mal selbst ein reales Konzept vorlegen um dem Wohnungsnotstand zu mindern. Aber da kommt nix.

Tom

25. Juli 2018 um 22:32 | #

Das Immobilienzentrum und die SPD, das passt einfach! Und weil beide „Organisationen“ sich den sozialen Werten verschrieben haben war es doch nur logisch, dass das IZ gerne der SPD völlig altruistisch mit kräftigen Finanzspritzen unterstützt hat. Wie lange lassen wir uns eigentlich noch verarschen?

Revolutionär

26. Juli 2018 um 04:18 | #

@Mr. T

Ich weiß nicht welche Drogen sie nehmen, aber bitte nehmen sie davon weniger.

Man sollte die gesamten Stadträte aller Partei in Regensburg rausschmeißen und die Stadtverwaltung gleich mit. Unverschämtheit ist das hier die haben alle nichts gelernt in der Vergangenheit. Ist eine Frechheit gegenüber den Bürgern in dieser Stadt.

Jürgen

26. Juli 2018 um 07:38 | #

@Ludwig Paulik:

An Konzepten mangelte es nie! Die Stadt sollte endlich die Stadtbau GmbH wieder zu dem machen was sie einmal war, bevor Schaidinger sie kastriert hatte, um der Immobilienwirtschaft alles zuschanzen zu können, damit sie solche Projekte selbst realisieren können. An Wissen mangelt es der Stadtbau GmbH nicht und Bauen ist kein Hexenwerk.

Jürgen

26. Juli 2018 um 07:42 | #

Interessante Einkommenstabelle!

Ich arbeite nicht in der Automobilbranche, habe erfolgreich studiert und einen entsprechend gut bezahlten Job und schaffe es nach 20 Berufsjahren gerade mal in die Einkommensstufe III! Selbst Stufe I ist noch üppig! Wer stellt solche Tabellen auf? Manager???

## Kommentieren

Name \*

E-mail \*

Website

☐ Ich bestätige, dass die hier von mir eingegebenen persönlichen Daten auf regensburg-digital.de bis auf Widerruf gespeichert werden dürfen.

Kommentar absenden